

平成29年公示地価発表

国土交通省は、去る3月21日、平成29年1月1日時点の公示地価を発表しました。

これによると、全国の全用途平均は0.4%プラスと、2年連続で上昇しました。用途別では、住宅地が9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じました。商業地は2年連続の上昇でした。また、三大都市圏では、住宅地は前年並みの小幅な上昇、商業地は総じて上昇基調を強めました。

(住宅地)

今年の全国の住宅地は、前年の0.2%下落から下げ止まり、前年比0.022%と僅かながらプラスでした。2008年以来9年ぶりのプラスで、住宅地の価格の下げ止まり基調が鮮明になってきました。

継続する低金利環境や、住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果もあって、地価は総じて底堅く推移しました。通勤や買い物に便利な駅から徒歩圏内の地価が上がり、駅から離れた不便な場所の地価は下がるという二極化が全国的に拡大し、けん引役が地方にも増えました。

ただ、回復の勢いは緩やかで、一足早く地価上昇が見られた三大都市圏では上昇率が0.5%と前年並みでした。都心では価格高騰でマンション販売が鈍り、大阪圏と名古屋圏の住宅地の上げ幅は縮まりました。住宅地は17,909地点のうち、上昇34%、下落43%と、なお下落した地点のほうが多くなっています。

(商業地)

一方、商業地は安定して上昇基調を保っています。全国平均1.4%上昇と2年連続プラスで、前年の0.9%上昇から上げ基調を強めています。三大都市圏が3.3%上昇し、札幌、仙台、広島、福岡の地方4都市も6.9%上昇しました。

外国人観光客の増加などによる店舗・ホテル需要の高まり、再開発事業等の進展による繁華性の向上、主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上などを背景として、不動産需要は旺盛で、地価は総じて堅調に推移しました。

東京、大阪、名古屋の三大都市圏平均では商業地の7割の地点で上昇しました。一方、地方圏は7割が下落するなど依然として厳しい状態ですが、仙台市、広島市、福岡市など拠点都市を中心に地価上昇の裾野が広がっています。

全国の最高地価は11年連続で、東京都中央区銀座4丁目の「山野楽器銀座本店」でした。1平方メートル当たり5,050万円と前年に比べ25.9%上昇しました。

変動率が大きな地点と特徴をみると、全国住宅地では、仙台市若林区白萩町が12.3%の上昇となっています。2015年開業の地下鉄新駅ができたのが原因です。

次いで、福島県いわき市四倉町の10.1%で、福島原発事故に伴う移転需要増加が原因です。

三番目が、福岡市中央区六本松の9.9%上昇で、これも地下鉄の駅に近く、マンション需要が旺盛になっています。

反面、千葉県柏市大室張間内ではマイナス8.5%で、駅から遠く住民の高齢化で、売り物件が増加しているそうです。

変動率が大きな全国商業地では、大阪市中央区道頓堀が41.3%も上昇しました。訪日客が増加し、ホテルなどの出店需要が増加したことによります。

次いで、京都市東山区四条通大和大路東入祇園町で29.2%上昇しました。八坂神社に近く観光客向け出店が拡大していることが原因となっています。

三番目が、名古屋市中村区名駅の29.0%上昇で、大規模再開発ビルの開業などオフィス需要堅調によるものです。

反面、鳥取県米子市角盤町では10.1%の下落となっています。中心市街地の商業施設が自己破産したことなどが原因です。

地価全体において上昇の兆しがみえる今回の内容ですが、調査地点のうち4割が下落し、近接する地域でも利便性によって上昇と下落が混在しているのが特徴です。現在の地価の水準は直近のピークにも及ばず、全用途が2年続けて上昇したのもファンドバブルと呼ばれた2007～8年以来です。

東京都の千代田区、港区、中央区の都心3区は、そろって住宅地の上昇率が前年より縮小しています。こうして見てみると、今後の地価動向は地域の特徴がより鮮明となり、なお一層まだら模様を呈してゆくものと思われれます。

(単位:%)

	全用途			住宅地			商業地		
	27公示	28公示	29公示	27公示	28公示	29公示	27公示	28公示	29公示
全国	▲0.3	0.1	0.4	▲0.4	▲0.2	0	0	0.9	1.4
三大都市圏	0.7	1.1	1.1	0.4	0.5	0.5	1.8	2.9	3.3
東京圏	0.9	1.1	1.3	0.5	0.6	0.7	2	2.7	3.1
大阪圏	0.3	0.8	0.9	0	0.1	0	1.5	3.3	4.1
名古屋圏	0.9	1.3	1.1	0.8	0.8	0.6	1.4	2.7	2.5
地方圏	▲1.2	▲0.7	▲0.3	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲1.4	▲0.5	▲0.1
地方四市※	1.8	3.2	3.9	1.5	2.3	2.8	2.7	5.7	6.9
その他	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲1.8	▲1.3	▲0.9

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

出典：国土交通省

一般社団法人全国経営診断士会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先